PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1.- OBJETO

Se describen en este apartado las prestaciones que incluye la presente contratación, que serán completadas, formando parte del contrato, con las características, elementos y prestaciones adicionales que se oferten por la adjudicataria en su proposición. No se admitirán, posteriormente a la adjudicación, reclamaciones en cuanto al nivel, alcance, contenido y metodología.

Instalaciones objeto del servicio de mantenimiento

A continuación, se describen las instalaciones o equipamientos objeto del servicio de mantenimiento, clasificadas en función de cada uno de los sectores o recintos que conforman la infraestructura completa de AIC.

La sectorización de la infraestructura es la siguiente:

Un edificio principal en Boroa (Fase I más Fase II)
Un Pabellón de desarrollo en Boroa
Edificio Fase III en Boroa
Edificio Fase IV Boroa
Zona común exterior Boroa
Pabellones de desarrollo Nº 1, 2, 3, 4 y 5 Ermua
Zona común exterior Ermua

Tal y como se indica en el Punto 11 de la Carátula, se ofrece a los licitadores posibilidad de visitar las instalaciones objeto del mantenimiento, para lo cual se organizará una visita según lo indicado en la carátula.

En las infraestructuras, instalaciones y equipos objeto del contrato de mantenimiento, se entienden incluidos todos los equipos y elementos relacionados (como las instalaciones de electricidad, electrónica/audiovisuales, PCI y vigilancia, climatización y fontanería, etc.) cuyo listado resumido de equipos se expone en los Anexos de este pliego de prescripciones técnicas, sin ser exhaustiva su enumeración, así como cualquier otro elemento presente o futuro, que fuese necesario para su correcto funcionamiento o control, incluyendo el conexionado entre ellos.

Quedan incluidos en el presente pliego la obra civil, albañilería, carpintería, cerrajería, pintura, el saneamiento/alcantarillado, y la fontanería con los límites que en el presente pliego se establezcan para cada una de las anteriores prestaciones. Las adecuaciones de los espacios que se requieran por parte de AIC para su uso por terceros quedarán igualmente incluidos en el objeto del contrato.

ANEXO I

Las instalaciones o equipamientos objeto de mantenimiento se componen de los siguientes, sin ser la enumeración que a continuación se recoge exhaustiva (ver árbol de activos para detalle de instalaciones de cada Pabellón). Cualquier otro elemento presente o futuro que forme parte del conjunto de las instalaciones de AIC deberá ser igualmente comprendido dentro del objeto del contrato. Con carácter general, formarán parte del mismo todos los equipamientos, elementos o instalaciones, esenciales o accesorias, su control y conexionado que afecten directa o indirectamente al correcto funcionamiento del complejo de AIC:

DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS, INSTALACIONES, SISTEMAS Y EQUIPOS

(i) EDIFICIOS: PRINCIPAL (FASES I Y II), EDIFICIO FASE III y EDIFICIO FASE IV

1. Electricidad

- Red de media tensión/ centros de transformación.
- Red de baja tensión.
- Iluminación
- Alumbrado exterior
- Sistema de gestión de iluminación.
- Instalación solar fotovoltaica.
- Sistemas de alimentación ininterrumpida.

2. Climatización

- Central/ equipos de producción de calor.
- Central/ equipos de producción de frio.
- Equipos autónomos de climatización.
- Sistema de suministro de gas.
- Redes de transporte de agua de climatización.
- Redes de transporte de aire de climatización.
- Elementos terminales de climatización.
- Equipos de tratamiento de aire de climatización.
- Regulación.
- Sistema de gestión de climatización.
- Sistema de extracción.

3. Fontanería y saneamiento

- Fontanería: grupos, tanques, redes, aparatos, termos eléctricos, paneles solares térmicos, prevención contra la Legionella, etc.
- Saneamiento: red vertical y horizontal, aparatos, grupos de bombeo.
- Red de riego.

4. Protección contra-incendios.

- Extintores móviles.
- Bocas de incendios equipadas.
- Hidrantes.
- Rociadores.
- Sistemas fijos de extinción.
-Sistema manual de alarma.

- Detectores automáticos de incendio.
- Centrales de vigilancia.
- Puestos de control.

5. Obra civil

- Mobiliario aulas y oficinas.
- Cerraduras.
-Ventanas fijas, abatibles, correderas y oscilobatientes.
- Persianas exteriores, elementos (topes, cintas, lamas, etc.) y cierres.
- Puertas.
- Cubiertas y líneas de vida.
- Fachadas
- Pintura paramentos y pintura viales.

6. Mobiliario

-Traslado y movimiento de mobiliario.
- Paneles móviles.
-Mesas y sillas.
- Armarios.

7. Aire comprimido

-Instalación.
-Compresores.
-Calderines a presión.
-Secadores.

8. Detección de CO

-Detectores de CO.
- Extractores.
-Centralita de detección.

9. Protección contra el rayo

-Mástil.
-Cabeza de cebado.
-Contador de impactos.

10. Megafonía, Interfonía

-Armario rack gestión de música y avisos, evacuación Gral.
-Altavoces.
-Atenuadores.

11. Seguridad y vigilancia.

- Rearme y revisión sistemas
-Circuito cerrado de tv.
-Sistemas electrónicos de anti intrusión/control accesos.
-Videoporteros.
-Puertas/ barreras motorizadas.
- Detección de movimiento.

12. Accesos

-Puertas salidas emergencia.
- Puertas y portones automáticos.

13. Sistema de enfriamiento de agua condensada por aire:

-1 Enfriadora

-Equipos auxiliares: bombas, depósitos, sistemas de regulación y equipos periféricos.

(ii) UN PABELLON DESARROLLO EN BOROA

1. -Obra civil

-Cubiertas y líneas de vida.
-Lucernarios.
- Cerramiento pabellón.
- Ventanales.
-Portones automáticos.

(iii) CINCO PABELLONES DE DESARROLLO EN ERMUA

1. Electricidad

- Red de media tensión/ centros de transformación.
- Red de baja tensión.
- Iluminación.

2. Climatización:

- Central/ equipos de producción de calor.
- Central/ equipos de producción de frio.
- Equipos autónomos de climatización.
- Sistema de suministro de gas.
- Redes de transporte de agua de climatización.
- Redes de transporte de aire de climatización.
- Elementos terminales de climatización.
- Equipos de tratamiento de aire de climatización.
- Regulación.
- Sistema de gestión de climatización.
- Sistema de extracción.

3. Fontanería y saneamiento

- Fontanería: grupos, tanques, redes, aparatos, termos eléctricos, prevención contra la Legionella, etc.
- Saneamiento: red vertical y horizontal, aparatos, grupos de bombeo.

4. Protección contra incendios

- Extintores móviles.
- Bocas de incendios equipadas.
- Sistema manual de alarma.
- Detectores automáticos de incendio.
- Centrales de vigilancia.

5. Obra civil

- Carpintería.
- Cerrajería.
- Cristalería.
- Albañilería.

- Pintura.
- Estructura.
- Cubiertas y líneas de vida.
- Lucernarios y claraboyas

6. Instalaciones

- Aire comprimido
- Instalación.
- Compresores.
- Calderines a presión.
- Secadores.

7. Accesos

- Puertas salidas emergencia.
- Puertas y portones automáticos.

ZONA COMÚN EXTERIOR ERMUA

1. Electricidad

- Red de baja tensión.
- Alumbrado exterior.

2. Protección contra-incendios

- Hidrantes.

3. Protección contra el rayo

- Mástil.
- Cabeza de cebado.
- Contador de impactos.

4. Seguridad y vigilancia.

- Revisión y rearme sistemas
- Circuito cerrado de tv.
- Sistemas electrónicos de anti intrusión.
- Sistema control accesos.
- Videoporteros.
- Puertas/ barreras motorizadas.
- Detección de movimiento.

5. Accesos

- Portones automáticos parking.

6. Instalación gas natural

- Estación de regulación y medida ERM.

DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LOS SERVICIOS A PRESTAR

El Servicio se plantea como un “Mantenimiento Integral”. Incluye todos los servicios nombrados en este pliego y descritos a continuación.

Requiere la presencia diaria de operarios, de al menos tres personas en el conjunto de las instalaciones. La empresa deberá garantizar la presencia de este número

mínimo de operarios en todo momento, corriendo de su cargo la organización de jornadas, vacaciones, bajas y las correspondientes sustituciones que procedan. El alcance de los servicios de mantenimiento integral a ejecutar por el contratista comprende en general los que afecten a las instalaciones y los equipos, así como a los elementos constructivos inherentes a ambos. Pudiendo enumerarse los siguientes:

a) Conducción y vigilancia de los equipamientos.
b) Servicio de mantenimiento ordinario de 7h a 20 h y de atención 24h los 365 días del año ante incidencias como averías o emergencias.
c) El mantenimiento preventivo sistemático.
d) El mantenimiento preventivo condicional y correctivo.
e) Gestión y coordinación con fabricantes/proveedores de equipos/instalaciones fuera del alcance del contrato.
f) La gestión de reparaciones con empresas externas cuando éstas no puedan realizarse por personal adscrito a la ejecución del presente contrato de servicios.
   En caso de ser necesaria la intervención de terceros ajenos a la ejecución del contrato, bien sean empresas o cualquier otro tipo de profesionales cuyo trabajo sea necesario para la correcta ejecución de las labores de mantenimiento sin que puedan ser acometidas por el adjudicatario, bien por motivos de especialización, o por cualesquiera otros motivos que puedan concurrir, se presentará presupuesto emitido por tales empresas o profesionales para que, previa su aprobación por parte de AIC, se ejecuten las prestaciones necesarias. Ejecutadas o realizadas las mismas, se presentará por el licitador del presente contrato factura del proveedor o contratista externo que será abonado como suplido por parte de AIC.
g) La actualización de la Documentación Técnica.
h) Mantenimiento legal: controles reglamentarios de las instalaciones de AIC y de los propios expositores.
i) La gestión y el aprovisionamiento del almacén de piezas de recambio.
j) Suministro de consumibles y fungibles.
k) La limpieza de los locales técnicos vinculada con las labores de mantenimiento.
l) Repuestos necesarios para conseguir su operatividad y funcionamiento permanente 24 h/día, todos los días del año.

a) Conducción y vigilancia

La conducción y la vigilancia incluyen todo el conjunto de tareas que permiten el control y dominio del funcionamiento de las instalaciones.

El Contratista será responsable y decidirá los medios a utilizar para satisfacer esos objetos y se ocupará en particular de:

1. Los arranques y paro de las instalaciones.
2. Las regulaciones y equilibrados necesarios.
3. El seguimiento de los parámetros de funcionamiento de los equipos, los ensayos y revisiones del correcto funcionamiento de los equipos.
4. La vigilancia general de las instalaciones.
5. Las rondas e inspecciones corrientes.
6. Vigilancia, control y adición, si fuese necesario, de reposición de los

productos químicos a los depósitos dosificadores de los circuitos de agua y torres de refrigeración.

b) Servicio de mantenimiento ordinario y servicio de atención 24 horas.

El servicio de mantenimiento ordinario se desarrollará en una jornada laboral de 7h a 20h y de atención 24h los 365 días del año ante incidencias como averías o emergencias.

En caso de avería o mal funcionamiento de cualquier instalación, el Contratista, estará obligado a actuar en el plazo más corto de tiempo, y estará disponible las 24 horas del día, inclusive sábados, domingos y festivos, sin costo adicional para AIC.

El personal del Contratista y su Representante deberán estar disponibles las 24 horas y mantenerse comunicados. A tal efecto, el Contratista, deberá dotar al personal con el material y equipo necesario (teléfonos móviles, buscapersonas, Walky-talkies).

El tiempo de respuesta para el inicio de las reparaciones será inmediato cuando tuviera lugar entre las 7:00h y las 20:00h de lunes a viernes (días laborables). De una hora (1 h) para los avisos realizados fuera de dicho horario y, en todo caso, la reparación de las averías de equipos e instalaciones deberá ejecutarse por el adjudicatario en un plazo no superior a 24 horas desde la comunicación de las mismas. Si por la índole de la avería la reparación requiriese mayor plazo, el adjudicatario deberá notificarlo razonadamente y proponer las medidas transitorias para paliar la situación, medidas que serán de ejecución inmediata hasta que pueda llevarse a cabo la reparación o solución definitiva de la avería o incidencia detectada.

c) Preventivo Sistemático

El Contratista, deberá realizar todas las actividades de mantenimiento preventivo sistemáticas necesarias o convenientes, en función de normativa aplicable, los materiales y su uso y las especificaciones de los constructores y fabricantes, lo que comprende, entre otras, las siguientes:

i. Durante el primer mes de inicio del servicio, la empresa adjudicataria presentará a AIC un Plan de Mantenimiento, detallando las actividades a realizar, responsables y ejecutantes, así como los riesgos que conlleva con sus correspondientes medidas, para llevar a cabo su participación en el traspaso de responsabilidades y funciones de la empresa adjudicataria saliente a la nueva empresa adjudicataria.

   Durante el mes anterior al inicio del nuevo servicio, tanto el responsable del contrato como los ingenieros asociados al mismo y los encargados o los responsables de especialidad definidos en la planificación del servicio, deberán tener presencia física en las instalaciones de AIC de una duración al menos 80h para realizar el proceso de transición y el traspaso de funciones.

ii. Las labores establecidas en el Plan de Mantenimiento y el plan de mantenimiento recomendado por el fabricante, aunque supongan acciones o periodicidades no contempladas en la relación anterior. Durante el periodo que los distintos equipos e instalaciones de los Recintos estén en garantía,

el Contratista alcanzará acuerdos con los distintos fabricantes para que sean estos quienes a través de su personal presten el mantenimiento de sus correspondientes equipos y evitar así la posible pérdida de la garantía. En estos casos, el coste de las intervenciones y/o de labores específicas de los equipos/instalaciones que deban ser llevadas a cabo por suministrador, fabricante o técnicos especializados, se considera incluido en contrato sin costo adicional para AIC.

iii. Las revisiones periódicas oficiales de las diferentes instalaciones de acuerdo con la normativa vigente y las directrices de los fabricantes o instaladores, incluida la tramitación administrativa que requieran y la gestión de los libros oficiales de mantenimiento que sean preceptivos, cuidando de que se mantengan al día.

iv. La colaboración con AIC en todas aquellas actuaciones que especifique el Plan de Emergencia como simulacros y situaciones reales de incendios, evacuaciones, catástrofes, etc. y aportar las herramientas y medios necesarios para dichas actuaciones.

v. La recogida diaria de todos los avisos de averías o anomalías que se produzcan, reflejándolas en el parte de trabajo correspondiente que registrará en el libro dispuesto a tal fin, señalando día, hora y lugar, procedencia del aviso y calificación del mismo, entregando un resumen diario al responsable técnico de AIC. En los partes de reparación de averías figurará la hora de comienzo y final de las operaciones correctoras, estará conformado por el usuario del servicio reparado y finalmente recibirá el visto bueno del responsable técnico o en quien delegue.

vi. Realizar las puestas en marcha y parada de los equipos o instalaciones en los plazos y horarios que establezca AIC. En aquellas instalaciones o equipos que sólo se utilicen en momentos de emergencia, realizará puestas en marcha periódicas, programadas en el Plan de Mantenimiento.

vii. La suscripción de contratos de mantenimiento y asistencia técnica con los fabricantes de los principales equipos que garanticen, al menos, una revisión anual de los mismos y la entrega de los correspondientes informes expedidos por los fabricantes

Las operaciones o reparaciones cuya ejecución implique la parada de las instalaciones de los Recintos serán realizadas, salvo fuerza mayor, durante los horarios que señale AIC y dentro de los días en que AIC no lleve a cabo ningún evento, montaje o desmontaje.

Las paradas necesarias deberán programarse en el Plan de Mantenimiento. No obstante, el Contratista, recordará a AIC con una antelación superior a 48 horas la existencia de estas paradas programadas. En los supuestos de fuerza mayor u averías que se produzcan paradas no programadas, el Contratista, se lo comunicará AIC de forma inmediata y podrá todos los medios necesarios para evitar o minorar los impactos de la parada en la actividad de los Recintos.

d) Preventivo Condicional y Correctivo

i. El mantenimiento preventivo condicional interviene principalmente a partir de las observaciones derivadas de la conducción y vigilancia de las instalaciones. Aprovechando la presencia de los técnicos del Contratista, podrá solicitar la primera intervención de éstos para evitar o atenuar el riesgo que se pudiera presentar para personas y/o equipamientos.
La frecuencia y la naturaleza de las observaciones, los parámetros y criterios de decisión son de la responsabilidad e iniciativa del Contratista.

ii. El mantenimiento correctivo consistirá, por una parte, en la reparación de averías o anomalías que se puedan producir y, por otra, en la realización de modificaciones o ampliaciones que se deriven de la conveniencia de mejoras operativas de los edificios, locales e instalaciones consideradas. El contratista deberá proporcionar un servicio global de reparaciones y mantenimiento correctivo, incluyendo un servicio inmediato de apoyo y asesoría técnica y administrativa en los trabajos que surjan de peticiones de emergencia y de rutina del servicio. El Contratista, realizará las intervenciones de mantenimiento correctivo de carácter urgente en un plazo inferior a 2 horas desde el aviso y tomará todas las medidas para que dichas operaciones afecten lo mínimo posible al funcionamiento normal de AIC

El Contratista, deberá efectuar, al menos una vez al año, las revisiones y comprobaciones de todos los equipos de los Recintos debiendo estas cumplir con los requisitos técnicos del fabricante y garantizando en todo caso su indemnidad. La identificación de estos equipos será responsabilidad del Contratista y deberá incluirlos en el plan de mantenimiento.

El tiempo de respuesta para el inicio de las reparaciones será inmediato cuando tuviera lugar entre las 7:00h y las 20:00h de lunes a viernes (días laborables). De una hora (1 h) para los avisos realizados fuera de dicho horario y, en todo caso, la reparación de las averías de equipos e instalaciones deberá ejecutarse por el adjudicatario en un plazo no superior a 24 horas desde la comunicación de las mismas. Si por la índole de la avería la reparación requiriese mayor plazo, el adjudicatario deberá notificarlo razonadamente y proponer las medidas transitorias para paliar la situación, medidas que serán de ejecución inmediata hasta que pueda llevarse a cabo la reparación o solución definitiva de la avería o incidencia detectada.

La gestión y coordinación con fabricantes/proveedores de equipos/instalaciones especializados queda incluida dentro del precio del contrato.

No obstante, para las labores o trabajos que deban ser realizadas por empresas o profesionales subcontratistas o proveedoras, se presentará presupuesto emitido por las mismas para su aprobación por parte de AIC.

e) Mantenimiento de Obra Civil

Se consideran incluidas en el alcance del contrato las siguientes tareas:

- Mobiliario aulas y oficinas: Reparaciones, tanto en madera como en metálico, de muebles de aulas y muebles de oficinas. Se incluye en este apartado el orden y limpieza en la organización de los almacenes de mobiliario de AIC con el fin de facilitar el control de las existencias de los mismos.
- Cerraduras: Sustitución y reparación en cerraduras de estancias. No se incluye la

sustitución de bombines y copias de llaves por necesidades varias, las cuales serán atendidas en las distintas órdenes de trabajo y facturado el material a AIC.
-Ventanas fijas, abatibles, correderas y oscilobatientes: Sustitución de cristales rotos, reparación de cerrojos, rodamientos y estructura, así como de cualquier elemento que impida su funcionamiento.
- Sustitución y reparación de persianas exteriores, elementos (topes, cintas, lamas, etc.) y cierres.
- Puertas: Sustitución y reparación de hojas ciegas o acristaladas y estructuras de las mismas.
-Cubiertas de edificios: Eliminación de goteras. Colocación de telas impermeabilizantes, colocación de soportes. en extensiones de pequeña envergadura
- Reparación y limpieza de cubiertas (canalones y bajantes). Este mantenimiento se realizará, al menos, en enero y agosto.
-Fachadas: Saneado y eliminación de pequeñas grietas, reparación de humedades y desprendimientos pequeñas obras de actualización, pintado de zonas reparadas.
- Ayudas para el resto de actividades que lo necesiten, realización de excavaciones y rozas, colocación de soportes.
- Pintura de superficies interiores y exteriores que lo necesiten, así como pequeños elementos metálicos deteriorados, incluyéndose como material todo riesgo incluido también los plásticos necesarios para cubrir las zonas afectadas.
- Restitución anual de la pintura vial, incluso cebreados.

f) Documentación Técnica

El Contratista, llevará y tendrá al día toda la Documentación Técnica de conformidad con la legislación vigente, debiendo incluir, mínimamente, los siguientes documentos:

1. El Plan de Mantenimiento
2. Libros de mantenimiento (fabricantes) de las instalaciones de los Recintos con la siguiente información:
   -Estadillos de puesta en marcha de las instalaciones
   -Datos generales de explotación y de prestaciones previstos para las instalaciones.
   -Instrucciones de servicio y de mantenimiento proporcionadas por el fabricante o instalador de cada una de las instalaciones o equipos.
   -Programación e instrucciones en vigor sobre la conducción de las diferentes instalaciones e instrucciones de actuación en caso de emergencias.
3. Documentación relativa a las garantías de los equipos y unidades de obra civil afectada por las mismas.
4. Libros oficiales de mantenimiento que en su caso sean exigibles de acuerdo con la normativa vigente.
5. Diario de Mantenimiento, incluyendo las instalaciones e Incidencias del servicio. De este libro, sólo habrá un único ejemplar debidamente diligenciado, con todas sus hojas selladas y numeradas.

   En el Diario de Mantenimiento se anotarán:
   -Las acciones de mantenimiento preventivo sistemático
   -Las intervenciones preventivas condicionales y correctivas
   -Las modificaciones y trabajos realizados a su iniciativa o a la de AIC y
   - El resultado de las mediciones y ensayos realizados.

Además, para cada operación se mencionarán:
-La fecha
-Tipo de operación
-Sustituciones de piezas realizadas
-Observaciones pertinentes.

Este registro estará permanentemente actualizado y a disposición de AIC e inexcusablemente deberá entregarse a este cuando lo solicite, tanto en soporte papel como en soporte electrónico, en formatos Word, Excel o PDF.

6. Informes mensuales de actividad: El Contratista, elaborará dentro de los diez primeros días de cada mes un informe técnico que resuma la actividad desarrollada en el mes anterior, con indicación de las actividades de mantenimiento, incluyendo las partes de las acciones de mantenimiento correctivo y preventivo realizadas, indicando consumo e incidencias en la conducción e instalaciones.

7. Libro de incidencias e Seguridad: es este libro se detallarán aquellas incidencias que puedan afectar a la seguridad de personas, equipos o instalaciones, produciendo daños en ellas. Recogerá, entre otras, la siguiente información:
   - incidencias de seguridad de las instalaciones y equipos de los Recintos.
   - Informe técnico sobre cada una de ellas, suscrito por el Jefe del Equipo de mantenimiento del Contratista, en que se detalle causas y medidas tomadas para su corrección indicando lugar, fecha y hora.

8. Base documental de normativa: en ella se recogerá permanentemente actualizada, toda la normativa vigente en relación con las instalaciones y capítulos de obra objeto del mantenimiento y las condiciones o requisitos legales administrativos de todo tipo sobre el desempeño de los trabajos que requiere dicho mantenimiento

9. Plan de Seguridad e Higiene de mantenimiento con un ejemplar por cada operario.

g) Mantenimiento técnico-legal: controles reglamentarios

El mantenimiento técnico-legal, es decir todas las revisiones que sea necesario realizar y programar para cumplir la normativa vigente, incluidas aquellas que precisen la intervención de Organismos de Control Acreditados (OCAs) y/o entidades de Inspección y control industrial están incluidos en el servicio.

Dentro de este mantenimiento técnico-legal se incluyen:
- Todas las instalaciones de los Recintos
- Todas las instalaciones de los Recintos que sea necesario incorporar de forma permanente o temporal en la celebración de certámenes y eventos, incluidos los períodos de montaje y desmontaje.
- Equipos de elevación (ascensores, montacargas …): en este caso, AIC dispondrá de contratos específicos de mantenimiento fuera del alcance de la presente licitación. No obstante, el seguimiento, gestión y control de las labores de mantenimiento del proveedor (ascensorista) incluidas en dichos contratos específicos, así como las inspecciones de OCAs, serán

responsabilidad del adjudicatario.

Los costes de estos controles reglamentarios correrán por cuenta del adjudicatario sin costo adicional para AIC.

h) Gestión y aprovisionamiento de Almacén

El Contratista deberá custodiar, gestionar informatizadamente y mantener un stock de los fungibles, consumibles y repuestos necesarios para la prestación del Servicio de Mantenimiento que garantice un funcionamiento y operatividad permanente de las instalaciones de los Recintos.

i) Suministro de consumibles y fungibles

El Contratista, suministrará, dentro del contrato, los consumibles y fungibles de acuerdo con lo pactado en el Contrato sin coste adicional para AIC.

El material consumible es el que se utiliza en los procesos de funcionamiento o mantenimiento de las instalaciones y recintos que tienen una periodicidad de consumo continua.

El material fungible, es aquel que se caracteriza por tener una vida corta de duración, ya sea de forma normal o aleatoria.

Como muestra de material consumible se mencionan los siguientes:

- Aceites y grasas
- Trapos
- Estopa
- Cinta de teflón
- Cinta aislante y adhesiva
- Aislamiento, separadores etc.
- Elementos de estanqueidad
- Discos de corte y abrasivos
- Agua destilada
- Papel de lija
- Clavos, pernos, tornillos y arandelas
- Electrodos para soldadura
- Oxígeno, acetileno y agua destilada.
- Pinturas antióxido hasta 1kg
- Productos similares de consumo, tanto en instalaciones como herramienta y máquinas necesarias para el mantenimiento
- Productos de limpieza adecuados a cada instalación, así como los necesarios para la limpieza de salas técnicas y cubiertas.
- Productos de limpieza técnica, decapantes, desincrustantes, deshidratantes
- Guantes
- Contenedores o sacos escombro
- Material agarre albañilería
- Pintura plástica
- Placas cartón yeso, escayola
- Etc.

Se incluyen los consumibles de operación correspondientes a los suministros de gasoil que se requieran para la puesta en funcionamiento de la maquinaria que sea utilizada en las instalaciones.

Como muestra de material fungible se mencionan los siguientes:

- Terminales y otros elementos de conexión en la calidad ordinaria para reparaciones de los distintos sistemas
- Fusibles de cartucho (hasta 125 A)
- Pilas o baterías hasta 10A
- Luminarias, bombillas, tubos fluorescentes, etc.
- Pilotos de cuadros eléctricos
- Todos los filtros de grupos electrógenos
- Correas de transmisión
- Filtros de sistemas de climatización, tanto de climatizadores como de las unidades interiores existentes de todo tipo
- Recargas de refrigerante de cualquier tipo
- Nitrógeno
- Reposición o recarga de líquidos anticongelantes para circuitos de producción de ACS de paneles solares.
- Manta de filtro o filtrina de distintas densidades, según necesidad.
- Bridas de plástico, electroválvulas de riego, difusores para riego, hilo desbrozadora.
- Correas y filtros de climatización.
- Válvulas e interruptores para Fancoils.
- Brochas, rodillos y pintura para reparación desperfectos.
- Aislante para calorifugado de tuberías
- Prensaestopas
- Manguitos
- Casquillos
- Remaches,
- Bobinas de contacto
- Etc…

Ambos listados tienen carácter ejemplificativo, sin constituir listas cerradas o exhaustivas. El adjudicatario está obligado a aportar los materiales consumibles y fungibles que resulten necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones.

j) Limpieza de locales técnicos

El Contratista, asegurará la limpieza de los locales técnicos y almacenes a su disposición, para el ejercicio de sus trabajos.

k) Repuestos necesarios para conseguir su operatividad y funcionamiento 24 h/día, todos los días del año.

Los materiales de repuesto son aquellos materiales/ elementos constitutivos de un equipo o instalación y que se ven obligados a sustituir en caso de rotura, desgaste, mal funcionamiento. y que, además, son esenciales para el funcionamiento del equipo o instalación a la que pertenecen.

Será por cuenta del adjudicatario la sustitución, reposición de cualquier pieza de repuesto, equipo o elemento que sea necesaria para el correcto funcionamiento de

los Recintos.

Se adjuntan a modo de ejemplo y sin que suponga un listado exhaustivo, los elementos que se consideran repuestos a proporcionar por el licitador:

-Enfriadoras / Unidades exteriores / Sistemas VRV

Ventiladores para enfriadoras
Placas electrónicas
Compresores
Válvulas de expansión.

-Calderas

Tarjetas electrónicas
Sondas de presión
Sondas de temperaturas
Electroválvulas de gas

-UTAs

Correas
Motores para ventiladores
Válvulas de 3 vías
Válvulas de 2 vías.
-Fan-coils / Unidades interiores
Placas electrónicas
Motores para ventiladores
Válvulas de 3 vías
Válvulas de 2 vías.

-Filtros: G2, G4, G7

Los repuestos por debajo de 8.000 euros la unidad quedan incluidos en el objeto del presente contrato y deberán ser suministrados por el contratista sin coste adicional para AIC.

Los repuestos cuyo precio unitario supere los 8.000 euros, el adjudicatario deberá presentar una oferta del proveedor para su aprobación previa por parte de AIC y se facturarán como gastos suplidos.

En todo caso, mano de obra de instalación y gestión con los proveedores de los repuestos y/o elementos descritos u otros que puedan encuadrarse en este capítulo de repuestos, se considerarán incluidos dentro de los gastos generales del contrato, sin generar ningún costo adicional para AIC.

Los repuestos serán de reconocida calidad y de las marcas que los fabricantes de los equipos e instalaciones recomienden para los mismos.

El Contratista, propondrá a la Propiedad la adquisición de los repuestos necesarios para mantener el stock suficiente que garantice el funcionamiento correcto de los

equipamientos.

MEDIOS PERSONALES Y MATERIALES

Recursos personales

El adjudicatario deberá prestar un servicio de mantenimiento integral de la infraestructura, con soporte técnico importante, manteniendo personal suficiente de manera permanente durante las horas de apertura del centro (de 7h a 20h) .

En este sentido, es necesario que la empresa que desarrolle este servicio integral ponga a disposición del servicio, como mínimo, lo siguiente:

a) El equipo adscrito a la ejecución del contrato deberá contar con los siguientes perfiles:

- Técnico 1 – Jefe de equipo. Experiencia > 5 Años Técnico medio/superior en instalaciones eléctricas y electrónicas
- Técnico 2 – Experiencia > 3 Años Técnico medio/superior en instalaciones eléctricas y electrónicas
- Técnico 3 - Experiencia > 3 Años Técnico medio/superior en instalaciones frigoríficas y de climatización
- Técnico 4 - Experiencia > 3 Años Técnico medio/superior en instalaciones frigoríficas y de climatización
- Equipo multidiciplinar: Equipo de soporte en aspectos relacionados con Obra Civil y actuaciones varias.
- Equipo administrativo: Equipo de soporte en labores administrativas.

b) Será necesaria la puesta a disposición de un equipo mínimo de **4 técnicos** conforme los perfiles señalados en el punto anterior, estando un número mínimo de 3 de forma permanente en las instalaciones.

- Será necesaria la puesta a disposición de un equipo mínimo de 4 técnicos, siendo uno de estos cuatro oficiales el encargado técnico del contrato, responsable de coordinar a los otros oficiales, al equipo multidisciplinar y a las subcontratas.
- Dicho equipo de 4 oficiales debe completarse con una dedicación adicional prevista por parte del equipo multidisciplinar compuesto por varios técnicos, que se estima en 0,5 personas equivalentes.
- El FTE será: de 3,5 personas para el personal técnico; y de 0,5 personas para el equipo multidisciplinar.

c) Deberá designarse un interlocutor único para todas las cuestiones relativas al servicio ofertado.

d) Será necesaria la puesta a disposición de un equipo de gestión profesional, especializado en la planificación, supervisión y control de todas las intervenciones bajo su mando, aplicando los métodos y procedimientos de su sistema de aseguramiento de la calidad.

e) Deberá acreditarse que el personal adscrito al contrato ha recibido formación

teórica/práctica para el manejo de los medios materiales requeridos para el desempeño de las prestaciones objeto del contrato y, en particular, para el manejo de elevadores, carretillas elevadoras y para la realización de trabajos de altura.

f) Personal suficiente para prestar asistencia técnica permanente para consultas sobre los servicios prestados o sobre posibles modificaciones de alcance, reestructuraciones, entre otros.

g) Personal con presencia diaria en AIC, en la jornada definida para el mantenimiento ordinario, que realice labores de mantenimiento preventivo, correctivo y técnico legal en el momento que se precise.

   Quedarán incluidas dentro del contrato sin coste adicional otras labores de apoyo demandadas por AIC a ejecutar por el personal adscrito al servicio, dentro del horario establecido en la prestación del mismo (de 7h a 20h) .

h) Información periódicamente a AIC sobre todas las intervenciones previstas o realizadas en un periodo determinado.

i) Una persona responsable del stock de mantenimiento.

En la oferta a presentar por el adjudicatario se debe definir claramente lo que sigue:

j) Número de trabajadores, jornada, categoría y titulación del personal con dedicación exclusiva (se puntualiza que en vacaciones y ausencias se deberán sustituir los trabajadores titulares por persona con la misma capacitación técnica, experiencia y Habilitación Personal de Seguridad en grado de RESERVADO).

k) La composición, ubicación y tiempo de respuesta del servicio 24 h.

l) La titulación y dedicación del responsable o responsables técnicos.

Recursos materiales

El adjudicatario dispondrá de los equipos y medios auxiliares necesarios para el correcto desarrollo de los trabajos, no pudiendo alegar la falta de estos para la realización de los trabajos.

Además de los materiales que serán aportados por el adjudicatario para la realización de las tareas de mantenimiento, según se recoge en este Pliego, el personal que se destine para la realización del mantenimiento por parte de la empresa adjudicataria dispondrá en cada momento de las herramientas y medios auxiliares suficientes e idóneos para desarrollar su trabajo, incluso si fuese necesario el alquiler de cualquier equipo, deberá ser a cargo del adjudicatario.

A disposición de los trabajadores que presten el servicio, la empresa adjudicataria dispondrá, entre otra, la siguiente herramienta sin coste adicional para AIC:

- Una furgón/furgoneta para el desplazamiento de los técnicos.
- Medidor de Aislamiento Eléctrico (Megómetro) y medidor de tierras.

- Pinza Amperimétrica.
- Polímetro/Multímetro.
- Telurómetro.
- Voltímetro y amperímetro.
- Medidor fugas de gas.
- Termómetros (para medición de temperatura en gases, líquidos y tubos)
- Manómetros de alta y baja presión.
- Anemómetro.
- Termohigrómetro.
- Comprobador de diferenciales.
- Juego completo de llaves, sierras, martillos, pinzas, cortafrios, extractores, destornilladores, herramientas
- especiales y todas las necesarias para la realización del servicio.
- Balanza, escaleras.
- Taladro eléctrico.
- Máquina de Soldar Oxiacetilénica y máquina de Soldar por arco.
- Soldadora de estaño.
- Sierras, radiales.
- Bomba de vacío y botellas de freón.
- Analizador de redes.
- Trazador de circuitos.
- Herramientas necesarias para revisiones PCI

Este listado no es extensivo, se considerarán incluidos como materiales de mantenimiento todos aquellos de uso continuado en las labores propias de mantenimiento, así como el pequeño material de cualquier equipo o instalación. Dichos materiales y productos serán por cuenta del adjudicatario que deberá disponer del stock mínimo para la correcta y eficaz prestación del servicio.

Asimismo, el adjudicatario aportará la herramienta, equipo de medidas y demás equipos auxiliares necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones.

Se subrogarán los equipos y medios auxiliares indicados en el anexo de la carátula del pliego de cláusulas administrativas.

ANEXO II

Árboles de Activos